



153 §

**Asemakaavan muutos 564-2508, II kaupunginosa  
(Linnankatu 31), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**

**Dno**

OUKA/4941/10.02.03/2021

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan korttelin 8 tontti nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus.

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.

Asemakaavan muutosehdotus yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta:

- hyväksyy kaavoituksen muistutuksiin ja lausuntoihin laatimat vastineet
- hyväksyy 22.12.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

Asemakaavan muutosalueena on korttelin 8 tontti nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus.

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m<sup>2</sup> talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa.  
Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.



Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 21.1.–21.2.2022 yksi lausunto ja yksi muistutus, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Muistutuksen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia ja parannettu jätehuoltopisteen soveltuvuutta ympäristöön lisäämällä sen reunoille molemmin puolin aitaukset sekä istutuslaatikot. Viitesuunnitelmien asemapiirrosta on päivitetty tältä osin. Viitesuunnitelmiin on lisätty Linnankadun sekä sisäpihan puolelta esitetyt havainnekuvat, joissa on esitetty jätehuoltopiste aitauksineen ja istutuksineen.

Lausunto ja muistutus eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa. Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin ei tehty muutoksia.

#### Asemakaavan muutosehdotus 22.12.2021

Tontti nro 121 on asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloja. Kerrosluku on V-VI. Lisäksi tontilla on rakennusala yksikerroksiselle piharakennukselle. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Jokaista 210 asutokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatutekijät on kirjattu asemakaavamerkintöihin sisältyvään kolmiomääräykseen (vaa5). Siihen sisältyy määräyksiä kaupunkikuvasta, teknisistä tiloista, piha-alueista, hulevesien käsittelystä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä. Pysäköintivelvoitteen joustotekijöinä on mahdollistettu yhteiskäyttöautot sekä pyöräpysäköintipaikkojen toteuttaminen enemmän kuin normi edellyttää. Lisäksi kolmiomääräyksen mukaan maaperän puhtaus tulee selvittää, sekä pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.



<b>Päätöshistoria</b>	Yhdyskuntalautakunta 21.9.2021 § 503, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos Yhdyskuntalautakunta 11.1.2022 § 5, ehdotus
<b>Liitteet</b>	564-2508 (Linnankatu 31) Asemakaavaehdotuksen selostus 28.2.2022 564-2508 (Linnankatu 31) Asemakaavaehdotuksen kartta 22.12.2021
<b>Oheismateriaali</b>	-
<b>Esittelijä</b>	Vs. Yhdyskuntajohtaja Kaija Puhakka.
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412
<b>Täytäntöönpanotiedot</b>	Valitusosoitus (asemakaavan muutoksen hyväksyminen)  Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan MRL 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle, muistutuksen tehneille ja ELY-keskukselle.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 18  
TONTTI NRO 121

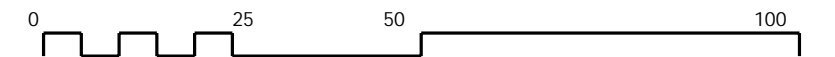
ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 25.9.2017 (2236) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN  
JA VASTAA OLOSUHITEITA 3.12.2021

MAANMITTAUSINSINÖÖRI  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAUVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2508	22.12.2021				
4941/2021					
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI			PIIRTAJA MAIJA TOLONEN		
	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN				EHDOTUS

- 163-3 1ap/210 as m2
- 190-3
- 200-320 vaa5

Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väritiltään ja materiaaliiltaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhmaan ja julkisivuarokitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihalla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivyttämättömien mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivyttämättömien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään. Viivytyjärjestelmää varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä viivutuspistiksellä.

Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittävillä istutusaloilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustotelejä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:  
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.  
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupava hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

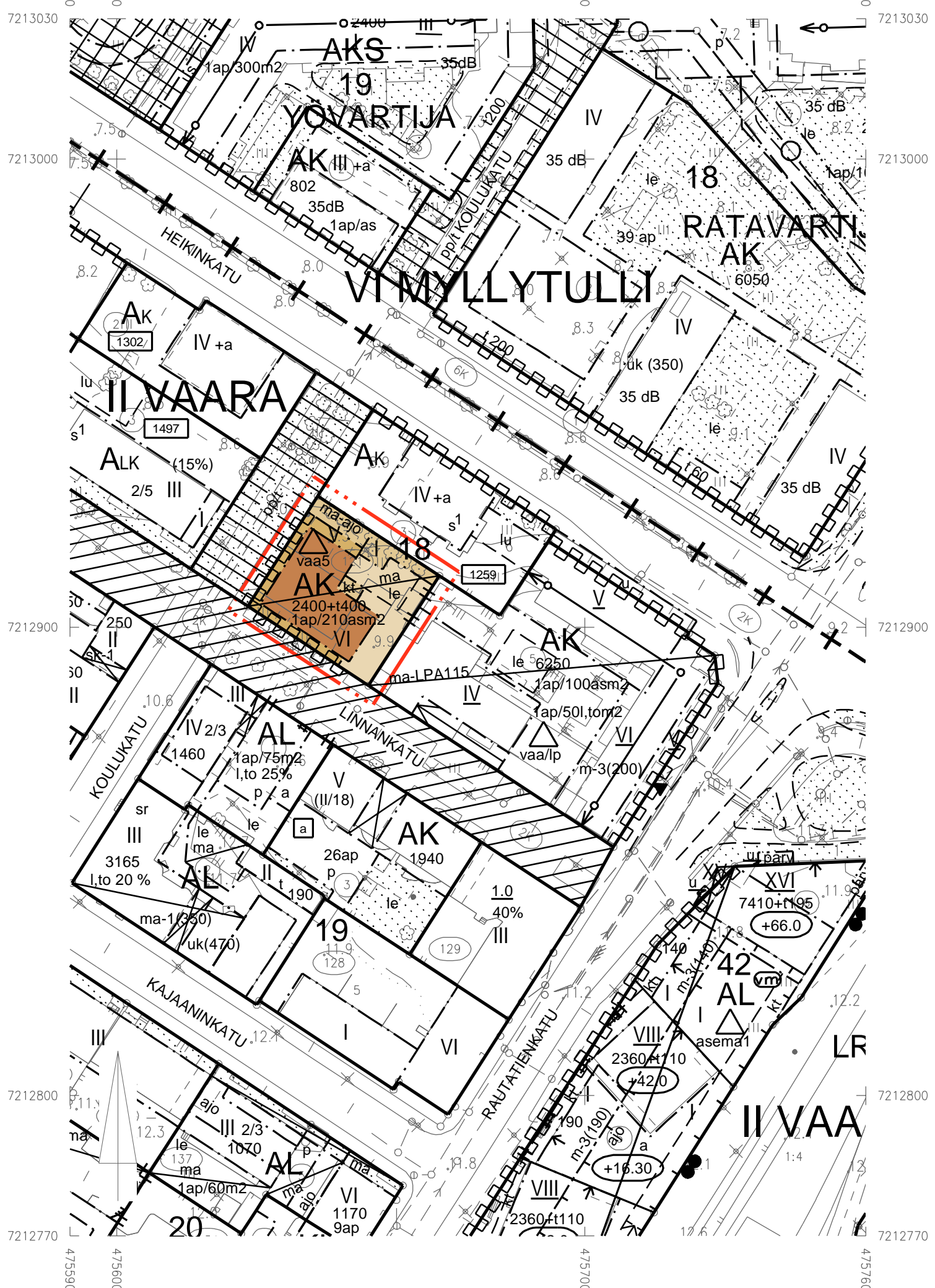
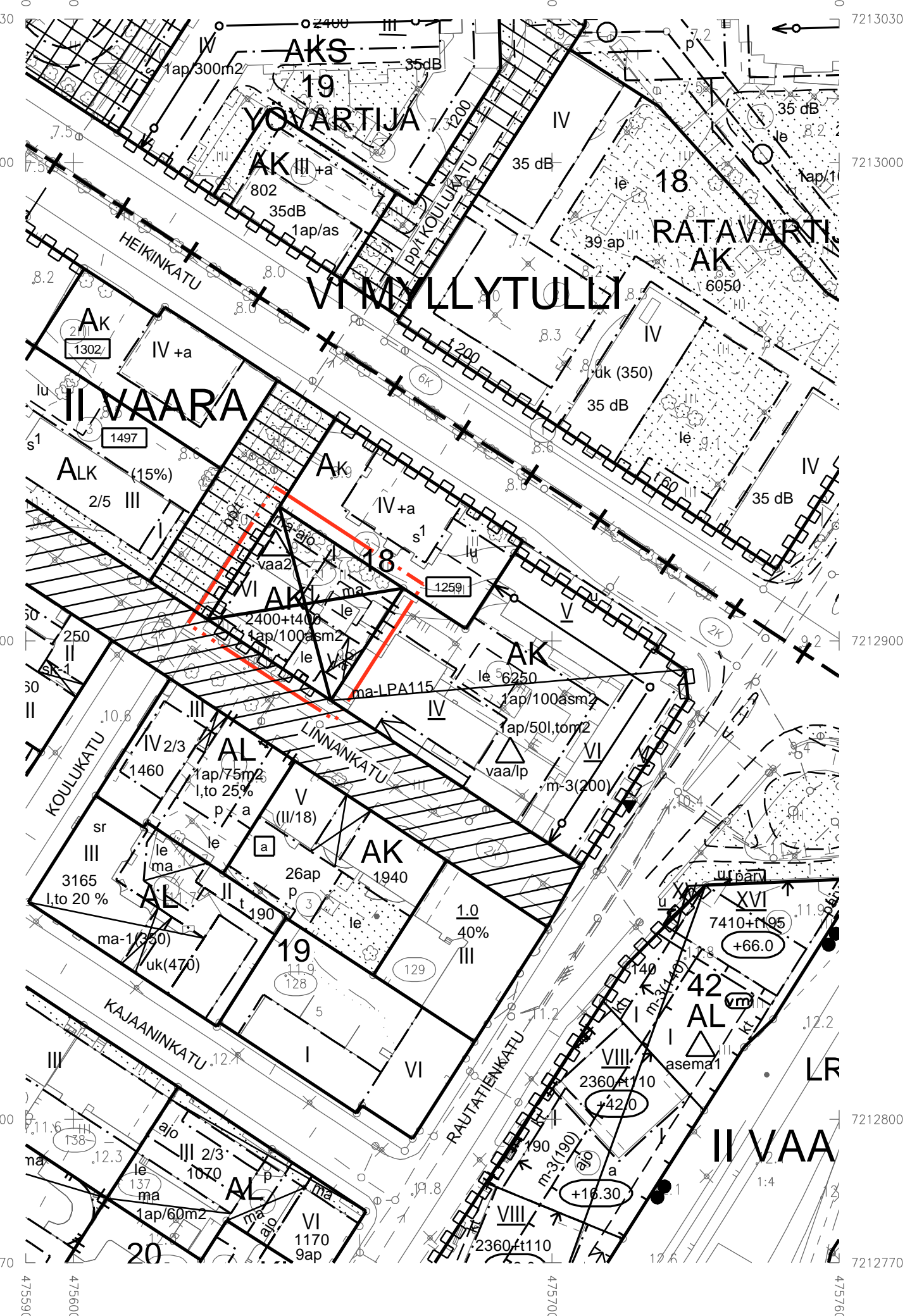
Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksineisissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotelejä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollista taluttaa ulkopaikalla. Pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle aikavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2 AK
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.
- 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-2 II Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 18 Korttelin numero.
- 96-1 2400+1400 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-2 kt Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 120 ma Maanalainen tila.
- 124-1 ma-ajo Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



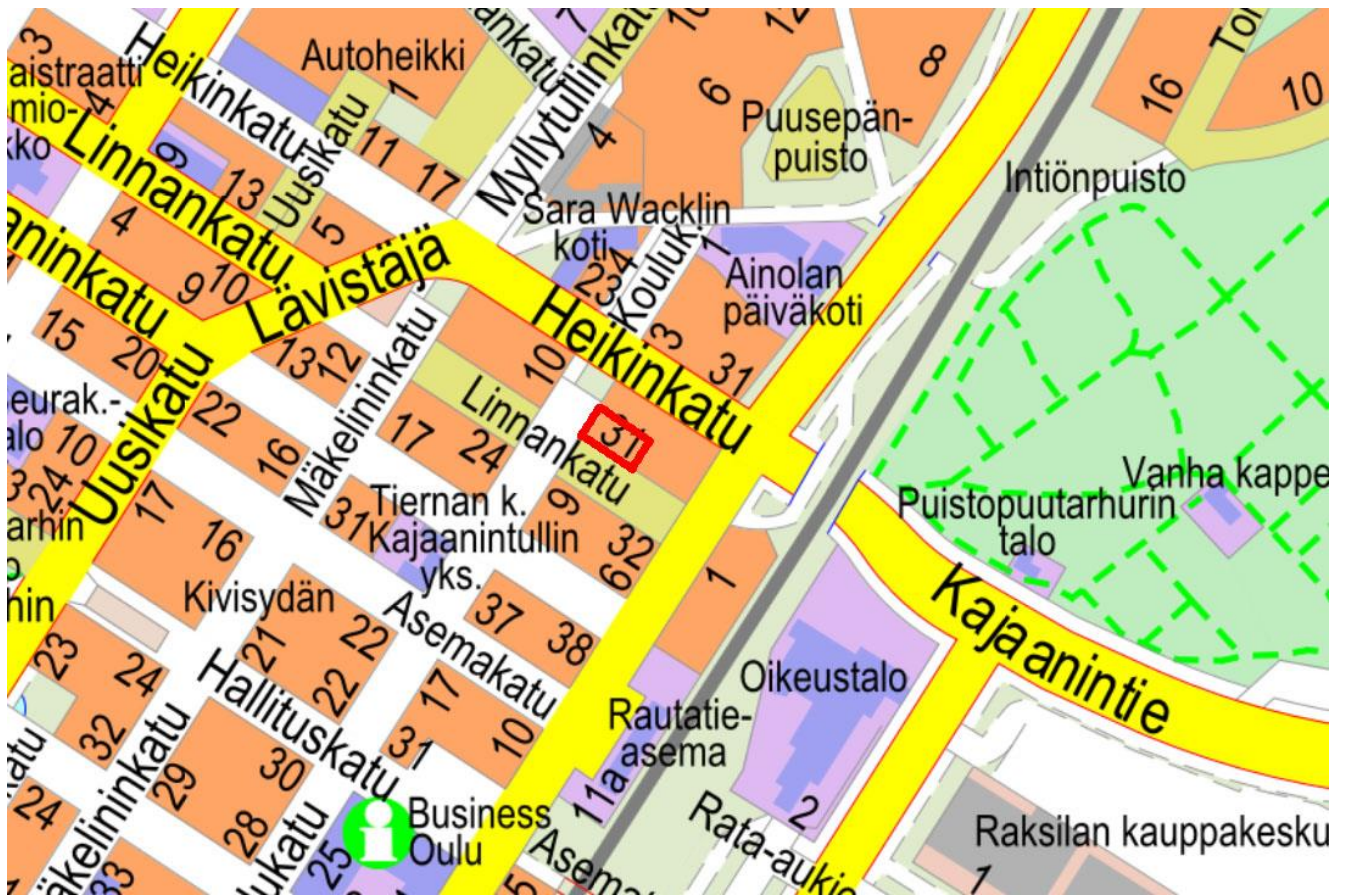
## Asemakaavan selostus

22.12.2021 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121, koskevaan asemakaavaan (Linnankatu 31)

Kaavatunnus 564-2508

Diariinumero 4941/2021

Selostus päivitetty 28.2.2022



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) korttelin 8 tontti nro 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualueen pinta-ala on 864 neliometriä.

---

**Kaavan nimi:** Linnankatu 31

Kaavatunnus: 564-2508

**Kaavan laatija:** Jere Klami  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

**Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.9.2021.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 28.9.2021.

**Hyväksyminen:** Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2022.  
Asemakaavan muutos on tullut voimaan \_\_.\_\_.2022.

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Oulun keskustassa II kaupunginosassa (Vaara). Kaavamuutosalueena on korttelin 8 tontti nro 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualueetta rajaavat koillisessa ja kaakossa korttelin 8 muut tontit, lounaassa Linnankatu sekä luoteessa Isokatu. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty kansikuvassa.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

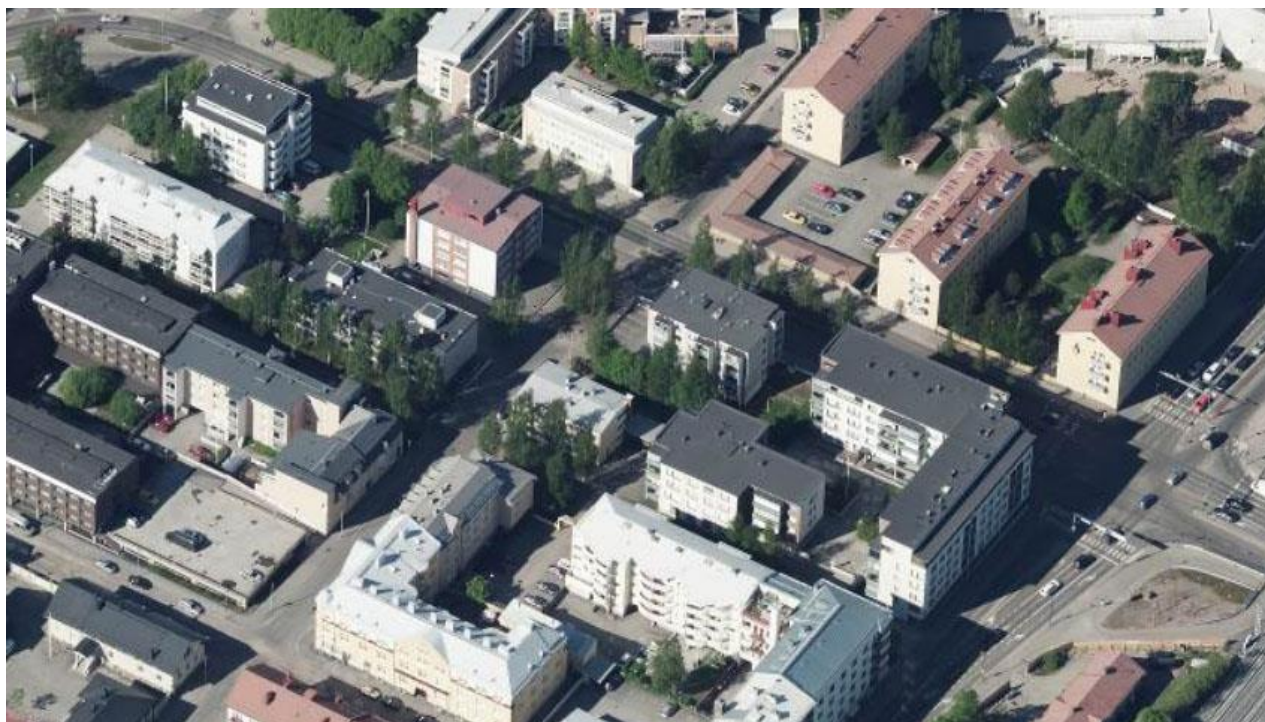
Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Rakennushistoriaselvitys 10.12.2015, arkkitehti Ari Sandman
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2020
- Oulun kaupungin ympäristömeluselvitys 2018
- Lumitilamitoitus (sisältyy maankäytön viitesuunnitelmiin)
- Hulevesiselvitys, Geomen Oy, 13.12.2021



Kuva 1. Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Tontin pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30), Reinilän talo (Kajaaninkatu 15), Huuskon talo (Koulukatu 12) sekä Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25).

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### **Yleiskaava**

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla

asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 neliömetriä, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 neliömetriä talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle sekä osalle V kerroksen kattoa on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelu-alueiksi varatut alueen osat. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Sataa asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa2.

### **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.12.2021.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

## 2.3 Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset

### **2.3.1 Rakennushistoriaselvitys**

Arkkitehti Ari Sandman on laatinut rakennushistoriaselvityksen 10.12.2015. Sen mukaan kortteli 18 rakentui 1800-luvun puolivälistä 1910-luvun alkuun mennessä ja säilyi pienin muutoksin eheänä puutalokorttelina vielä viitisen kymmentä vuotta. Tontille nro 121 rakennettiin 1963 kolmekerroksinen asuin- ja liikerakennus. Viereiselle tontille nro 120 rakennettiin 1980 nelikerroksinen asuinkerrostalo maanpäällisellä kellarikerroksella. Tonttien nro 123, 124 ja 125 rakennukset purettiin 1980-luvun lopulla ja alue muutettiin paikoituskentäksi. Vuoden 2008 asemakaavamuutoksella kentästä, mukaan lukien tontti nro 122, tehtiin 4-6-kerroksisten asuintalojen tontti nro 5, jossa autopaikat sijoitettiin maan alle.

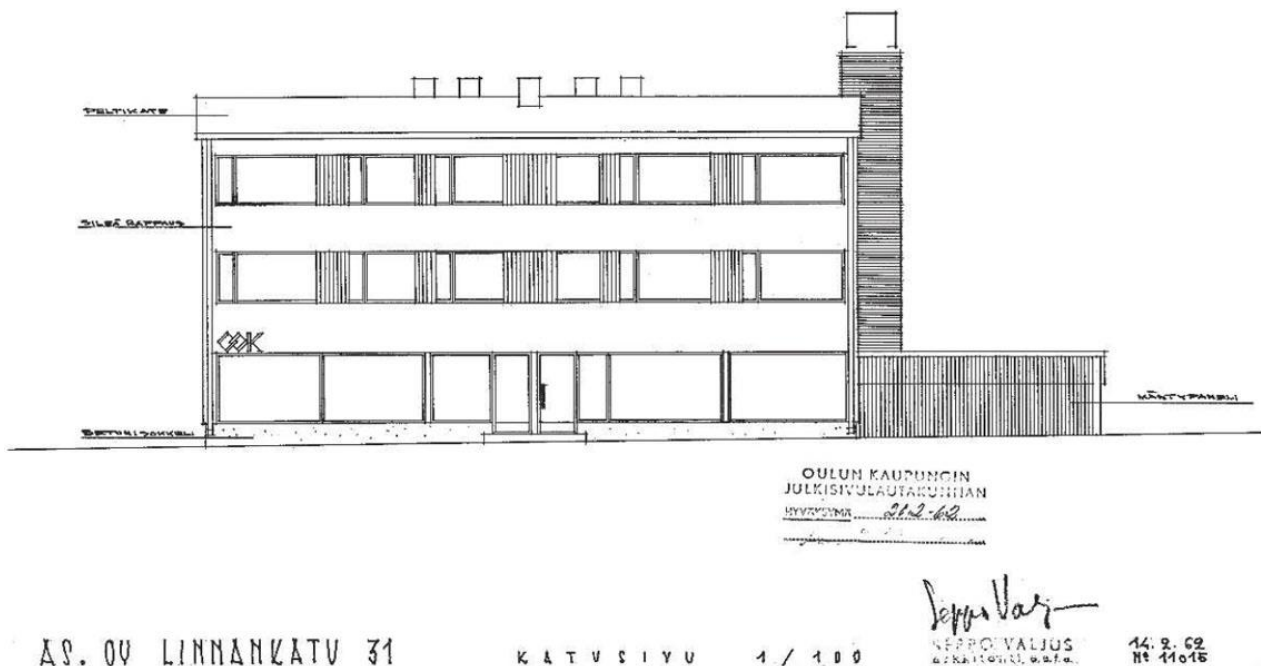




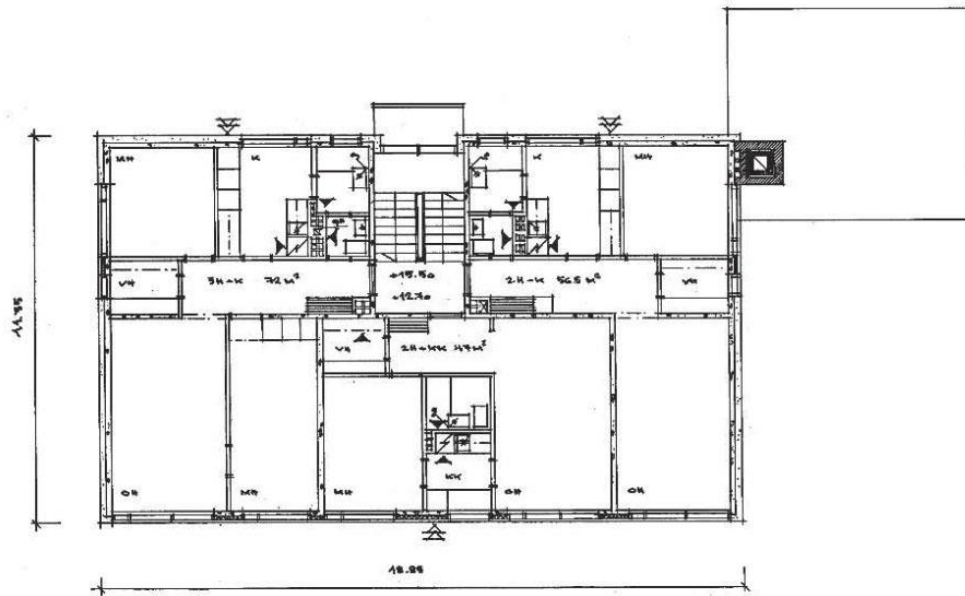
Kuvat 2 ja 3. Valokuvat Linnankadulta ja Koulukadulta. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

Asunto Oy Linnankatu 31 oli korttelin ensimmäinen vuoden 1947 asemakaavan mukainen kolmekerrosinen kellarillinen asuin- ja liikerakennus. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy. Kellarissa on varastot, saunaosasto ja tekniset tilat. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa ja kaksi asuntoa. Rakennukseen liittyy autotalli. Rakennus on betonirunkoinen, Siporex-päällysteinen ja pääosin rapattu.

Rakennukseen tehtiin peruskorjaus 1988, jolloin ulkoseinien eristystä lisättiin ja pinta rapattiin. Samalla ikkunoiden ulkopintaan lisättiin lasia ja piha asfaltoitiin. Suunnitelmat laati arkkitehtitoimisto Romppainen/Rouhiainen. Pihalle rakennettiin 2010 jätekatos Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n suunnitelmin.



Kuva 4. Katujulkisivu. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.



A9. OV LINNANKATU 31

2-3. KERROS 1/100

Seppo Valjus  
 SEPPÖ VALJUS  
 14.2.62  
 N:o 110135

Kuva 5. Pohjapiirustus, 2. ja 3. kerros. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa 24.3.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todetaan, että kerrostalolla ei ole mainittavia rakennushistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

### 2.3.2 Hulevesiselvitys

Geomen Oy on laatinut hulevesiselvityksen 13.12.2021.

Hulevesien mitoitukselliseksi tavoitteiksi esitetään periaatetta, jossa nykyisiä tontilta lähteviä hulevesivirtaamia ei rakentamisen seurauksena kasvateta. Mitoitussateena esitetään käytettäväksi hajautettua hulevesien määrälliseen hallintaan perustuvaa lyhyehköä kerran viidessä vuodessa toistuvaa 10 minuutin sadetta.

Koulukadun alla kulkee hulevesiputki, johon Oulun Veden mukaan on mahdollista liittyä. Putken kapasiteetti on mitoituslaskennan mukaan kokonaan käytössä, ja putkeen ei suunnitellualueelta suositella johdettavaksi nykyistä suurempia virtaamia.

Hulevesien käsittelyyn suositellaan seuraavaa: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyssäiliöiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

Asemakaavamerkinnoissä otetaan huomioon hulevesien käsittely selvityksen perusteella.

### 2.3.3 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 10.9.2020.

Lämmitysöljysäiliö tarkastettiin ja puhdistettiin 25.6.2020, jolloin siinä havaittiin kaksi reikää. Kohteen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2020 neljässä vaiheessa. Syynä tutkimusten tarkentamiseen olivat havaittu pilaantuneisuus (öljy) toukokuun kairausten yhteydessä. Havaitun öljyhiilivety-

pilaantuneisuuden levinneisyyttä rajattiin edelleen viidellä tutkimuspisteellä 2.7.2020. Täydentäviä lisätutkimuksia pilaantuneisuuden rajaamiseksi naapurikerrostalon suuntaan tehtiin vielä 20.8.2020. Lisätutkimuksissa polttoöljyn hajua havaittiin kaikissa tutkimuspisteissä.

Maaperässä havaittiin selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskitisleiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Myös haihtuvia öljyhiilivetyjä havaittiin alemman ohjearvon ylittävänä pitoisuuksina. Varsinaista bensiinipäästöä ei maaperään kuitenkaan ole tapahtunut. Metallipitoisuudet ylittävät kynnsarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Polyaromaattisten hiilivetyjen (PAH) pitoisuus oli pieni. Pohjavedessä keskitislepitoisuus on koholla. Huokosilmassa ei havaittu CFC-, VOHC- tai MTBE-pitoisuuksia. BTEX-yhdisteiden pitoisuudet olivat pieniä, samoin alkyylibentseenien ja alkaanien pitoisuudet.

Tehtyjen selvityksen, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentaminen) perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava.

Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa.

Öljyhiilivedyillä pilaantunutta maa-ainesta arvioidaan kohteessa olevan noin 750 m<sup>3</sup>ltr (1500 tn). Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pilaantuneen alueen kokonaislaajuus on noin 350 neliometriä, josta kiinteistön 564-2-18-121 osuus on 300 neliometriä ja kiinteistön 564-2-18-3 50 neliometriä.

Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut pilaantuneisuusselvityksestä lausunnon:

Tutkimusraportin perusteella kohteen maaperässä on havaittu ylemmän ja alemman ohjearvotason sekä kynnsarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Myös pohjavedessä on havaittu kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Laaditun riskinarvioinnin perusteella kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista/maarakennustöitä. Tutkimusraportin johtopäätöksenä/jatkotoimenpiteinä esitetään, että kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma sekä tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulee laatia ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen ilmoitus Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen. Ilmoituksen liitteenä tulee esittää kohteen puhdistussuunnitelma. Ilmoituksen johdosta ELY-keskus antaa puhdistamispäätöksen. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

### **2.3.4 Lumitilamitoitus**

Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty lumitilalaskurilla laadittu lumitilamitoitus, jonka mukaan lumitilat piha-alueella ovat riittävät.

### 2.3.5 Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin ympäristömeluselvityksen 2018 mukaan päiväajan melun keskitaso on pääosin enintään 55 dB, mikä ylittyy ainoastaan tontin pohjoisnurkassa. Yöajan melun keskitaso on enintään 50 dB.

Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja. Kyseessä on nykyinen asuinalue, joten melutason ohjearvoina ulkona käytetään 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin meluselvityksen 2018 perustella arvella muodostuvan ympäristömelua, joka edellyttäisi asemakaavamääräyksiä. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet tulee lasittaa.



Kuvat 6 ja 7. Yhteismelu suunnittelualueella. Kuvassa 6 on esitetty päiväajan melu ja kuvassa 7 yöajan melu. Kuva: WSP Finland, 2018.

## 3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

ELY-keskus on antanut pilaantuneiden maiden selvitystä lausunnon, jonka sisältö on kuvattu selostuksen kappaleessa 2.3.3.

### 3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville samanlaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 28.9.-28.10.2021 kaksi lausuntoa sekä yksi mielipide, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Mielipide ja lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipiteen perusteella tarkennettiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmia siten, että jätehuoltopisteen sijainti on siirretty etäämmälle tonttien nro 121 ja 5 välisestä rajasta ja sijoitettu uudisrakennuksen seinää vasten. Viitesuunnitelmien pohjapiirustuksiin ja julkisivuihin tehtiin myös tarkennus, jolla osoitettiin porrashuoneeseen ylävaloa. Tarkennuksella ei ollut merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen päivitettiin kolmiomääräykseen hulevesien käsittelyä koskeva määräys sekä lisättiin, että parvekkeet tulee lasittaa. Kaavakartalle ei tehty muutoksia.

### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 21.1.–21.2.2022 yksi lausunto ja yksi muistutus, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Muistutuksen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia ja parannettu jätehuoltopisteen soveltuvuutta ympäristöön lisäämällä sen reunoille molemmiin puolin aitaukset sekä istutuslaatikot. Viitesuunnitelmien asemapiirrosta on päivitetty tältä osin. Viitesuunnitelmiin on lisätty Linnankadun sekä sisäpihan puolelta esitetyt havainnekuvat, joissa on esitetty jätehuoltopiste aitauksineen ja istutuksineen.

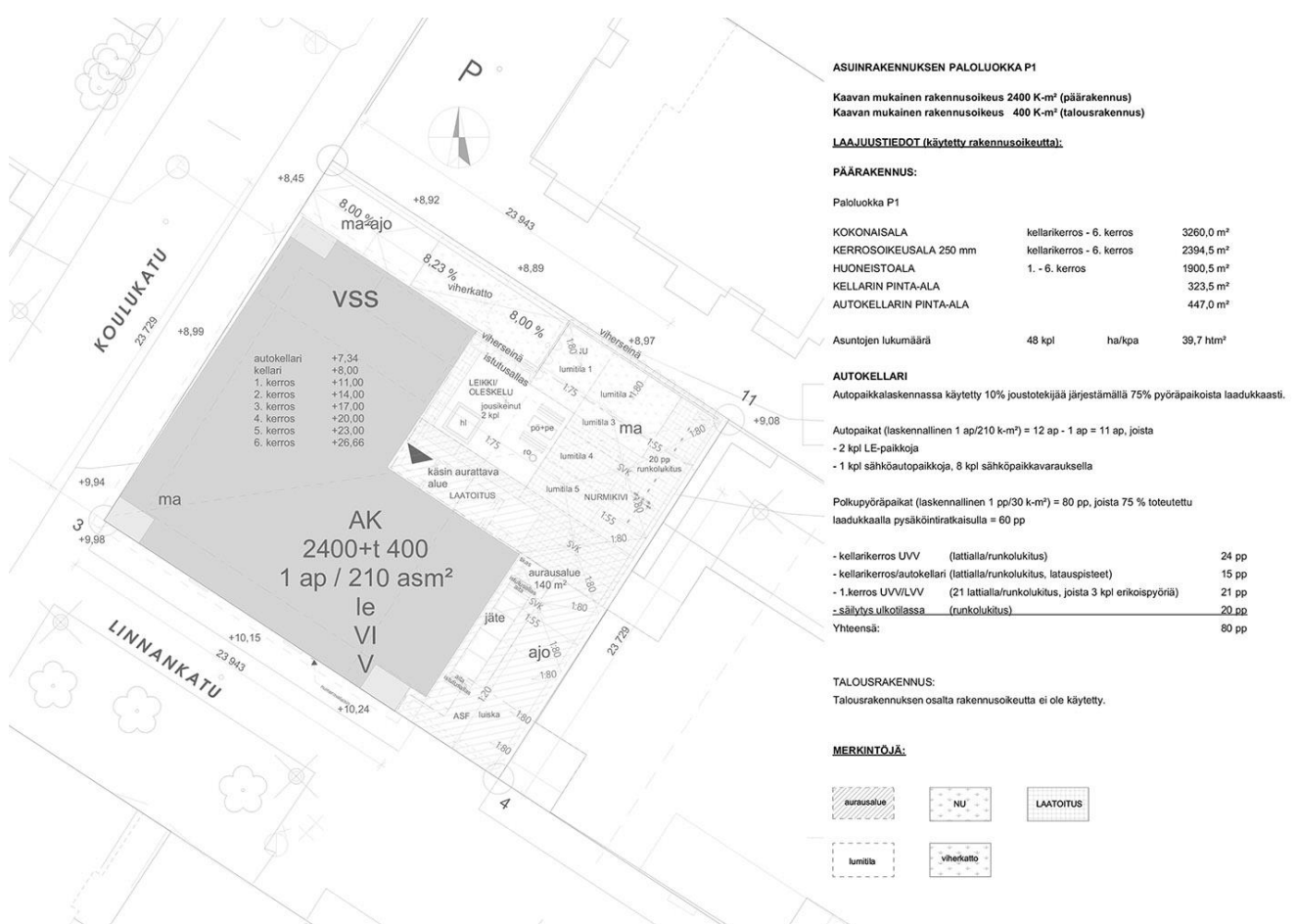
Lausunto ja muistutus eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa. Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin ei tehty muutoksia.

### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.9.2021 § 503.

Yhdyskuntalautakunta asetti 21.9.2021 § 503 asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti 11.1.2022 § 5 asemakaavan muotosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 8. Viitesuunnitelmat, asemapiirros 28.2.2022. Kuva: Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy.

## 4 Asemakaavan kuvaus

Tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI. Lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri.

Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Jokaista kahtasataakymmentä asuinkerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatutekijät on kirjattu asemakaavamerkintöihin sisältyvään kolmiomääräykseen (vaa5). Siihen sisältyy määräyksiä kaupunkikuvasta, teknisistä tiloista, piha-alueista, hulevesien käsittelystä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä. Pysäköintivelvoitteen joustotekijöinä on mahdollistettu yhteiskäyttöautoratkaisua sekä laadukkaiden polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamista enemmän kuin normi edellyttää. Lisäksi kolmiomääräyksen mukaan maaperän puhtaus tulee selvittää, sekä pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kuva 9. Viitesuunnitelmat, havainnekuva. Kuva: Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy.

### 4.1 Kaavan vaikutukset

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuinalueen täydentämisen uudella asuinkerrostalolla. Suunnitellun rakentamisen myötä korttelin katunäkymät ja mittakaava eheytyvät sekä yhtenäistyvät. Täydennysrakentamisen myötä purettavalla kerrostalolla ei ole todettu olevan mainittavia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen tarkoitus on päivittää autopysäköintinormia sekä pyöräpysäköintinormia laatutekijöineen. Lisäksi tontille suunnitellun kerrostalon rakennusalan rajaa muutetaan vähäisessä määrin siten, että idän suunnassa rakennusta ei rakenneta kiinni idän puoleisen tontin rakennukseen kiinni. Muutos lisää tontin piha-alueen valoisuutta sekä jättää enemmän väliä rakennusten välille.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnitelman perusratkaisuun eikä massoiteluun verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Muutosten voidaan katsoa olevan kaupunkikuvaa ja asuttavuutta parantavia.

Rakentamisella on vaikutuksia viherympäristöön, Linnankadulla tontin kohdalla uuden rakennuksen lähellä sijaitsevat kolme koivua sekä tontilla oleva kasvillisuus poistuvat hankkeen myötä. Ympäristösuunnitelmassa on esitetty oleskelualueita ja istutuksia suunnitelluille uusille piha-alueille.

Voimassa olevaan asemakaavaan liittyviä asemakaavamerkintöjä täydentävää kolmiomääräystä on päivitetty asemakaavan muutoksen yhteydessä lähinnä pysäköinnin joustotekijöiden ja laadukkaan pyöräpysäköinnin osalta, sekä pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen osalta.

Tontille arvioidaan muodostuvan 32 asuntoa 48 asukkaalle. Mitoitusperusteena on 75 kerrosalaneliömetriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto. Tontin rakentamistehokkuudeksi muodostuu 3,24.

Rakentamisella ei ole merkittäviä liikennevaikutuksia. Pysäköintipaikkojen määrä vähenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Asemakaavan muutoksessa edistetään kestäviä kulkumuotoja siten, että kolmiomääräyksessä edellytetään pyöräpysäköinnin laatutekijöitä. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka ilmansuuntaan. Lähialueella on useita polkupyöräilyn pääreittejä, lähimpänä pääreitti 6 (Oulu-Hiukkavaara) sekä 22 (Limingantulli-Tuira). Kävelyn ja pyöräilyn pääreittejä täydentäviä aluereittejä kulkee alueen katujen varsilla.

Pilaantuneiden maiden selvityksessä havaittiin maaperässä selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskisileiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Metallipitoisuudet ylittivät kynnyksarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Tehtyjen selvityksen, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentaminen) perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava. Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa. Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut pilaantuneiden maiden selvityksestä selostuksen kappaleessa 2.3.3 kuvatun lausunnon. Siinä todetaan, että kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista/maarakennustöitä. Tällöin kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma, tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi. sekä selvitetään pohjaveden tila tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä.

Maaperän kunnostustarve on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.



Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin meluselvityksen 2018 perustella arvella muodostuvan ympäristömelua, joka edellyttäisi asemakaavamääräyksiä. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet tulee lasittaa.

## 5 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 22. päivänä joulukuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

LIITE 1

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>564 Oulu</b>	Täyttämispvm	<b>22.12.2021</b>
Kaavan nimi	<b>II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121 koskeva asemakaavan muutos</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>22.12.2021</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>22.09.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>564-2508</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,0864</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,0864</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0864</b>	<b>100,0</b>	<b>2800</b>	<b>3,24</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0864</b>	<b>100,0</b>	<b>2800</b>	<b>3,24</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
AK	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Päivitetty \_\_.\_\_.2021

## Linnankatu 31

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tontilla nro 121, osoitteessa Linnankatu 31, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on päivittää tontin pysäköintivelvoite vastaamaan Oulun uusia pysäköintinormeja. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvelaan olevan vaikutusta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2508**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

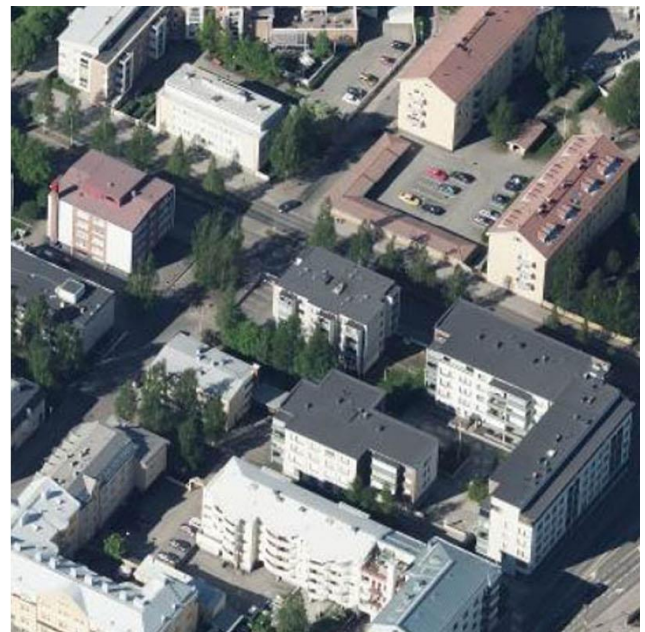
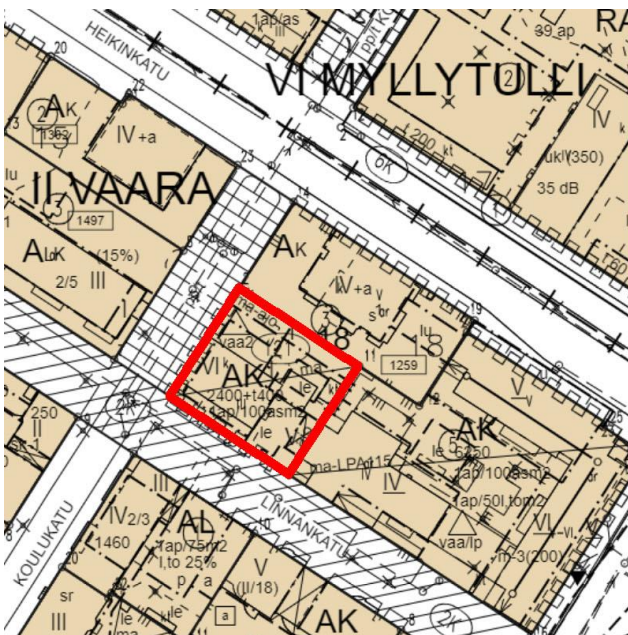
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualan lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualan lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30), Reinilän talo (Kajaaninkatu 15), Huuskon talo (Koulukatu 12) sekä Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25).

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikennemuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja viistoilmakuva alueelta © Blom

## Suunnittelun lähtökohdat

### Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m<sup>2</sup> talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku

vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle sekä osalle V kerroksen kattoa on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueen osat. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa2.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

## Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/4941/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

**Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 28.9.-28.10.2021 kaksi lausuntoa sekä yksi mielipide.**

**Pohjois-Pohjanmaan museo, Anna-Riikka Hirvonen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 19.10.2021:**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosassa Linnankatu 31, korttelin 18 tonttia 121 koskeva asemakaavan muutoksen luonnos. Tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 13.12.2019.

Asemakaavamuutoksessa tontti 121 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400+t400 kem<sup>2</sup> (talous- ja huoltotiloja). Suurin sallittu kerrosluku välillä V-VI, jossa korkeampi sisäänvedettynä, piharakennus I-kerroksinen. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Pysäköintinormin mukaan 210 as-kem<sup>2</sup>/1 ap.

Kaavamuutoksen kolmiomääräyksissä (vaa5) on huomioitu alueen vaalea värimaailma, rapattuna uudisrakennukset soveltuvat alueen muuhun rakennuskantaan ja 6.kerroksen sisäänvedolla on mahdollista keventää hieman rakennuksen massiivista hahmoa. Selostuksessa on otettu esille lähialueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet: Kajaanintullin koulu, Reinilän talo, Huuskon talo sekä Asunto Oy Tuomi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta em. arvokohteisiin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Linnankatu 31 asemakaavamuutoksen luonnoksessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

**Kaavoitus:**

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Oulun Vanhusneuvosto kirjoittaa 21.10.2021:**

Vanhusneuvosto katsoo, että rakennuksen piha-alueella tulee olla vähintään yksi liikuntaesteisille tarkoitettu pysäköintipaikka. Tämä pysäköintipaikka tulee olla myös kotihoidon henkilökunnan ja vieraiden käytössä. Talon asukkailla tulee olla käytössään esteetön, vähintään yhden inva-paikan sisältävä, pysäköintipaikka.

Muilta osin kaavassa ei ole huomautettavaa.

**Kaavoitus:**

Liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat on suunniteltu asemakaavan muutoksen yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa maan alle, mistä on hissillä esteetön ja säältä suojattu pääsy asuinkerrokseen. Piha-alue on varattu oleskeluun, ja pysäköintipaikan järjestäminen liikennealueineen veisi tilaa asunnoille tärkeiltä pihatoiminnoilta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



**Mielipide 1, 22.10.2021:**

Palautteena esitämme:

1) Luonnoksen mukaan tontille nro 121 rakennettavan talon seinästä on lyhimmillään matkaa naapuritontin 5 rakennuksen (C-talo) seinään hieman yli 6 m. Rakennettava talo tulee sijoittaa esitetyn suunnitelman mukaisesti tai siirtää seinää vielä kauemmaksi tontin 5 C-talon seinästä.

Linnankadun varren rakennusala on luonnoksen mukaan sisäänvedetty puolitoista metriä em. seinälinjasta. Sisäänveto perustuu kaupunginhallituksen kokouksessa 4.9.2017 tekemään päätökseen nykyisin lainvoimaisen asemakaavakartan tarkennukseksi, jolla vähennetään rakentamisesta naapuritontin asunnoista avautuviin näkymiin aiheutuvia muutoksia.

2) Luonnoksen mukaan rakennettavan talon jätesäiliöt (molokit, 4 kpl) on tarkoitus sijoittaa sisäpihalle johtavan kulkutien varteen naapuritontin 5 rajalle välittömästi C-talon parvekkeiden reunasta sisäpihalle päin. Jätesäiliöt ovat C-talon parvekkeilta erittäin hyvin havaittavissa, ne huonontavat lähimaisemaa sekä niistä aiheutuu tyhjennysvaiheessa melua ja hajua. C-talon asukkaina ja asunnostamme avautuvien parvekenäkymien katsojina sekä melun ja hajun aistijoina vaadimme, että jätesäiliöt siirretään C-talon seinäviertä sisäpihalle päin lyhytaikaiseen polkupyöräsäilytykseen esitetylle alueelle ja polkupyöräteline sijoitetaan luonnoksen mukaiselle jätesäiliöalueelle.

Molokkien paras sijoituspaikka on autoliikenteeltä suljetun Koulukadun päässä. Tästä molokit on helppo tyhjentää jäteautoon ilman em. kappaleessa esitettyjä haittavaikutuksia. Molokkien tulisi olla yhteiset tontilla 3 olevan naapuritaloyhtiön (As Oy Koulukatu 5) kanssa. Naapuritaloyhtiöllä on nykyisin avoin erillisjäteastiakeräys. Sen tarvitsemalle tilalle rakennuksen päädyssä on tärkeämpääkin käyttöä. Kahden taloyhtiön jätehuolto tulee hoidettua samalla kertaa, joten sijoituspaikka on ekonomisesti ja ekologisesti hyvä.

**Kaavoitus:**

Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusalan rajat, joita noudatetaan rakentamisessa.

Korttelialuetta palvelevia jätesäiliöitä ei ole mahdollista sijoittaa Koulukadun päähän. Kiinteistöjen jätehuolto tulee järjestää korttelialueella.

Jätehuollon siirtäminen sisäpihalle päin ei ole mahdollinen, jotta pihalle voidaan järjestää riittävät pihatoiminnot. Ratkaisu, jossa jäteauto ei aja sisemmälle piha-alueelle, on myös liikenneturvallisuuden kannalta selvästi parempi.

As. Oy Koulukatu 5:n on mahdollista keskustella tontin nro 121 hankkeeseen ryhtyvän kanssa yhteistyöstä jätehuollon järjestämisessä asemakaavan estämättä.

Jätehuoltopisteen sijainti on siirretty mielipiteen perusteella asemakaavan muutoksen yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa etäämmälle tonttien välisestä rajasta ja sijoitettu uudisrakennuksen seinää vasten.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

## **Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 21.1.–21.2.2022 yksi lausunto ja yksi muistutus.**

### **Muistutus 1, 27.1.2022:**

Asemakaavan muutosluonnoksen (10.9.2021) mukaan rakennettavan talon jätessäiliöt (molokit) on tarkoitus sijoittaa sisäpihalle johtavan kulkutien varteen naapuritontin 5 rajalle välittömästi As Oy Oulun Victorian C-talon parvekkeiden reunasta sisäpihalle päin. Tässä paikassa jätessäiliöt ovat C-talon parvekkeilta erittäin hyvin havaittavissa, ne huonontavat lähimaisemaa sekä niistä aiheutuu tyhjennysvaiheessa melua ja hajua. C-talon asukkaina ja asunnostamme avautuvien parvekenäkymien katsojina sekä melun ja hajun aistijoina olemme 22.10.2021 päivätyssä palautteessa vaatineet, että molokit siirretään C-talon seinäviertä sisäpihalle päin lyhytaikaiseen polkupyöräsäilytykseen esitetylle alueelle ja polkupyöräteline sijoitetaan luonnoksen mukaiselle jätessäiliöalueelle.

Edellä kerratun mielipiteemme (22.10.2021) perusteella molokit on siirretty 22.12.2021 päivätyssä asemakaavan muutosehdotuksessa etäämmälle tonttien (121 ja 5) välisestä rajasta ja sijoitettu kulkutien toiselle puolelle vastaavalle kohdalle uudisrakennuksen seinää vasten. Kaavoittajan perustelun mukaan jätehuollon siirtäminen vaatimuksemme mukaisesti sisäpihalle päin ei ole mahdollista, koska pihalle pitää voida järjestää riittävät pihatoiminnot. Kun jäteauton ei tarvitse ajaa sisemmälle piha-alueelle, on ratkaisu liikenneturvallisuuden kannalta selvästi parempi.

Molokkien siirto uudisrakennuksen seinää vasten 10.9.2021 päivätyssä muutosluonnoksessa esitettyä kohtaa vastapäätä ei poista haittoja, jotka olemme 22.10.2021 päivätyssä mielipiteessä esittäneet ja yllä toistaneet.

Tonttien 121 ja 5 rajalla on As Oy Oulun Victorian C-talon 11,8 m leveä ja 4 kerrosta korkea umpinainen (ei ikkunoita, ovia tai parvekkeita) betoniseinä. Asemakaavan muutosehdotuksen (22.12.2021) kuvan 8 (asemapiirros 10.11.2021) mukaan lyhytaikainen polkupyörien säilytyspaikka on asemapiirroksesta poistettu.

Muutosehdotuksessa (22.12.2021) esitetystä poiketen molokit tulee sijoittaa As Oy Oulun Victorian C-talon umpibetoniseinän viereen nykyisen kivikorin puoleisesta nurkasta Linnankadulle päin eli poistetun lyhytaikaisen polkupyörien säilytyspaikan kohdalle. Tällöin molokit ja niiden käyttö eivät haittaa tontin 5 C-talon asukkaita niin paljon kuin sisäpihalle johtavan kulkutien molemmille puolille kaavaillut molokit (10.9.2021 ja 22.12.2021 päivätyt asemakaavan muutosehdotukset). Molokkien sijoitus yllä esittämäämme paikkaan ei supista tarpeellisia pihatoimintoja, kun otetaan huomioon kaavaehdotuksen (22.12.2021) polkupyöräsäilytyksen supistaminen. Pihatoiminnot on 22.12.2021 päivätyn asemakaavaselostuksen kuvan 8 mukaan sijoitettu etäälle vaatimastamme molokkien sijoituspaikasta ja tarpeellisesta kulkutiestä. Jätehuoltokin kuuluu pihatoimintoihin. Piha-alueen liikenneturvallisuus ei heikkene, vaikka jäteauto perettää merkkivalot ja -äänät päällä noin 5 m pitemmän matkan. Nykyisessä kaavassa (lainvoimainen 13.12.2019) jäteastiat on sijoitettu kaavoittajan esityksen mukaisesti tontin 121 perimmäiseen nurkkaan tonttien 121 ja 5 rajalle. Tämän ratkaisun mukaisesti jätekuljetuksen tulee kulkea koko piha-alueen poikki, joten liikenneturvallisuus on huonompi kuin mielipiteessämme (22.10.2021) esittämässämme ja edellä vaatimassamme ratkaisussa.

**Kaavoitus:**

Jätehuollon siirtäminen sisäpihalle päin ei ole toivottavaa, jotta pihalle voidaan järjestää riittävät pihatoiminnot lumitiloineen. Ratkaisu, jossa jäteauto ei aja sisemmälle piha-alueelle, on myös liikenneturvallisuuden kannalta selvästi parempi.

Jätehuolto toteutetaan maanpäällisenä ratkaisuna. Syväkeräysastioita ei ole mahdollista toteuttaa, koska pihakannen alla on pysäköintitilaa.

Jätehuollon sijaintia ei ole esitetty asemakaavakartalla eikä asemakaavamääräyksissä.

Jätehuoltoratkaisu voi asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtyjen viitesuunnitelmien jälkeen tarkentua rakennuslupavaiheen suunnittelussa. Viitesuunnitelmissa jätehuoltopiste on sijoitettu siten, että se ei sijaitse suoraan viereisen tontin C-talon parvekkeiden edessä, vaan rakennuksen umpipäädyn kohdalla. Jätehuollosta ei arvella aiheutuvan hajua ympäristöön.

Muistutuksen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia ja parannettu jätehuoltopisteen soveltuvuutta ympäristöön lisäämällä sen reunoille molemmiin puolin aitaukset sekä istutuslaatikot. Viitesuunnitelmien asemapiirrosta on päivitetty tältä osin. Viitesuunnitelmiin on lisätty Linnankadun sekä sisäpihan puolelta esitetyt havainnekuvat, joissa on esitetty jätehuoltopiste aitauksineen ja istutuksineen. Viitesuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Karoliina Kikuchi, kirjoittavat 19.10.2021:**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosassa Linnankatu 31, korttelin 8 tontti nro 121 koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaavakartta ja -selostus on päivätty 22.12.2021. Suunnittelualueen pinta-ala on 864 neliometriä. Tontilla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Kaava koskevana taustaselvityksenä on muun muassa laadittu Rakennushistoriaselvitys 10.12.2015, arkkitehti Ari Sandman. Museo on lausunut kaavaluonnoksesta 19.10.2021.

Tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa, hyväksytty 18.4.2016, suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontin rakennusoikeus on 2400+t400 kem<sup>2</sup> (talous- ja huoltotiloja). Suurin sallittu kerrosluku välillä V-VI, jossa korkeampi sisäänvedettynä, piharakennus I-kerroksinen. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Pysäköintinormin mukaan 210 as-kem<sup>2</sup>/1 ap.

Kaavamuutoksen kolmiomääräyksessä (vaa5) on huomioitu alueen vaalea värimaailma ja rapattuna uudisrakennukset soveltuvat alueen muuhun rakennuskantaan. 6.kerroksen sisäänvedolla on mahdollista keventää hieman rakennuksen massiivista hahmoa. Määräyksestä käy ilmi, että parvekkeet tulee lasittaa.

Selostuksessa on otettu esille lähialueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet: Kajaanintullin koulu, Reinilän talo, Huuskon talo sekä Asunto Oy Tuomi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta em. arvokohteisiin. Täydennysrakentamisen myötä purettavalla kerrostalolla ei ole mainittavia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Linnankatu 31 asemakaavamuutoksen ehdotuksessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

**Kaavoitus:**

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**ASUINRAKENNUKSEN PALOLUOKKA P1**

**Kaavan mukainen rakennusoikeus 2400 K-m<sup>2</sup> (päärakennus)**  
**Kaavan mukainen rakennusoikeus 400 K-m<sup>2</sup> (talousrakennus)**

**LAAJUUSTIEDOT (käytetty rakennusoikeutta):****PÄÄRAKENNUS:**

Paloluokka P1

KOKONAISALA	kellarikerros - 6. kerros	3260,0 m <sup>2</sup>
KERROSOIKEUSALA 250 mm	kellarikerros - 6. kerros	2394,5 m <sup>2</sup>
HUONEISTOALA	1. - 6. kerros	1900,5 m <sup>2</sup>
KELLARIN PINTA-ALA		323,5 m <sup>2</sup>
AUTOKELLARIN PINTA-ALA		447,0 m <sup>2</sup>

Asuntojen lukumäärä	48 kpl	ha/kpa	39,7 htm <sup>2</sup>
---------------------	--------	--------	-----------------------

**AUTOKELLARI**

Autopaikalaskennassa käytetty 10% joustotekijää järjestämällä 75% pyöräpaikoista laadukkaasti.

Autopaikat (laskennallinen 1 ap/210 k-m<sup>2</sup>) = 12 ap - 1 ap = 11 ap, joista

- 2 kpl LE-paikkoja

- 1 kpl sähköautopaikkoja, 8 kpl sähköpaikkavarauksella

Polkupyöräpaikat (laskennallinen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>) = 80 pp, joista 75 % toteutettu  
 laadukkaalla pysäköintiratkaisulla = 60 pp

- kellarikerros UVV	(lattialla/runkolukitus)	24 pp
- kellarikerros/autokellari	(lattialla/runkolukitus, latauspisteet)	15 pp
- 1.kerros UVV/LVV	(21 lattialla/runkolukitus, joista 3 kpl erikoispyöriä)	21 pp
- säilytys ulkotilassa	(runkolukitus)	20 pp
<b>Yhteensä:</b>		<b>80 pp</b>

**TALOUSRAKENNUS:**

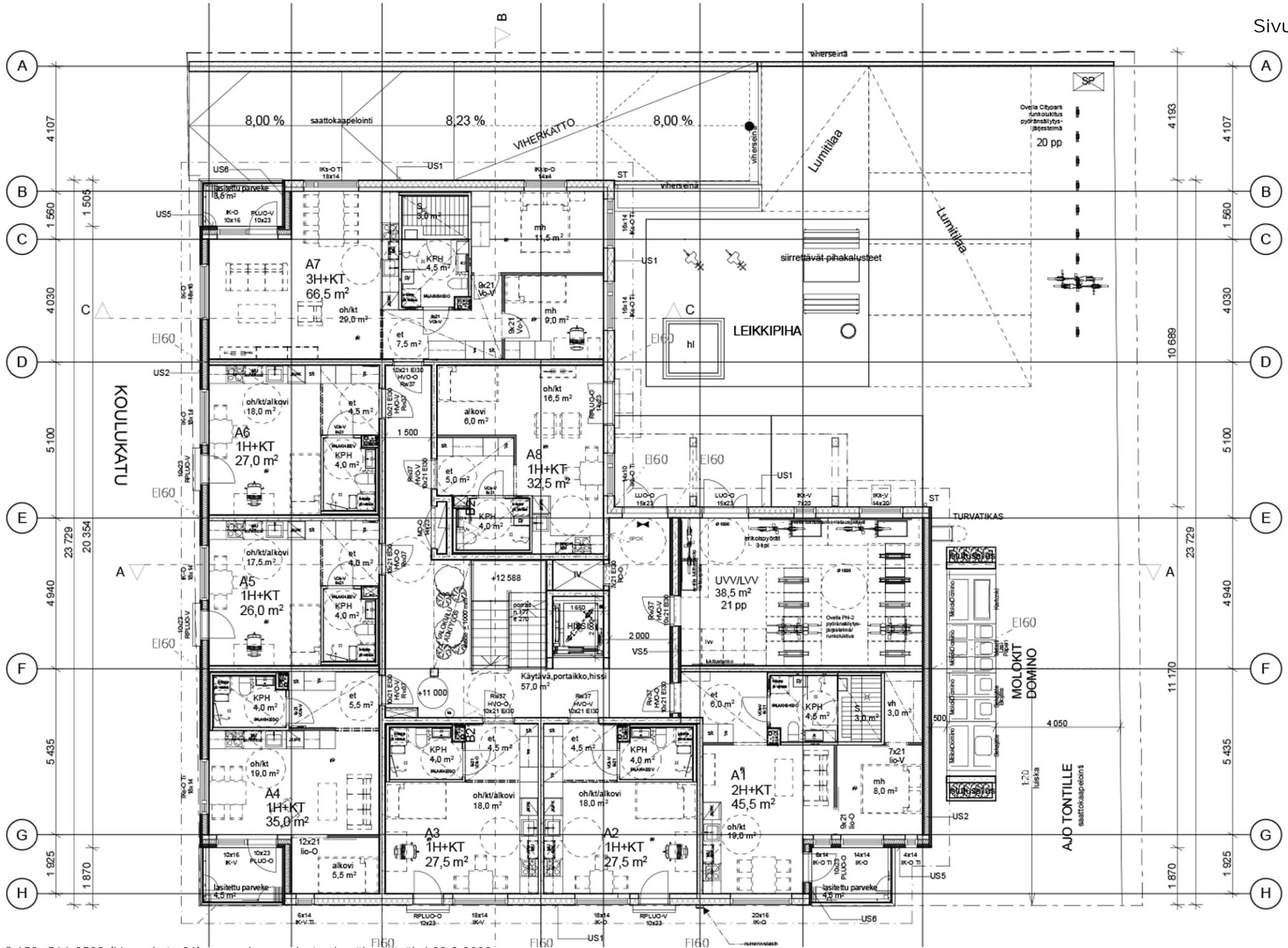
Talousrakennuksen osalta rakennusoikeutta ei ole käytetty.

**MERKINTÖJÄ:**

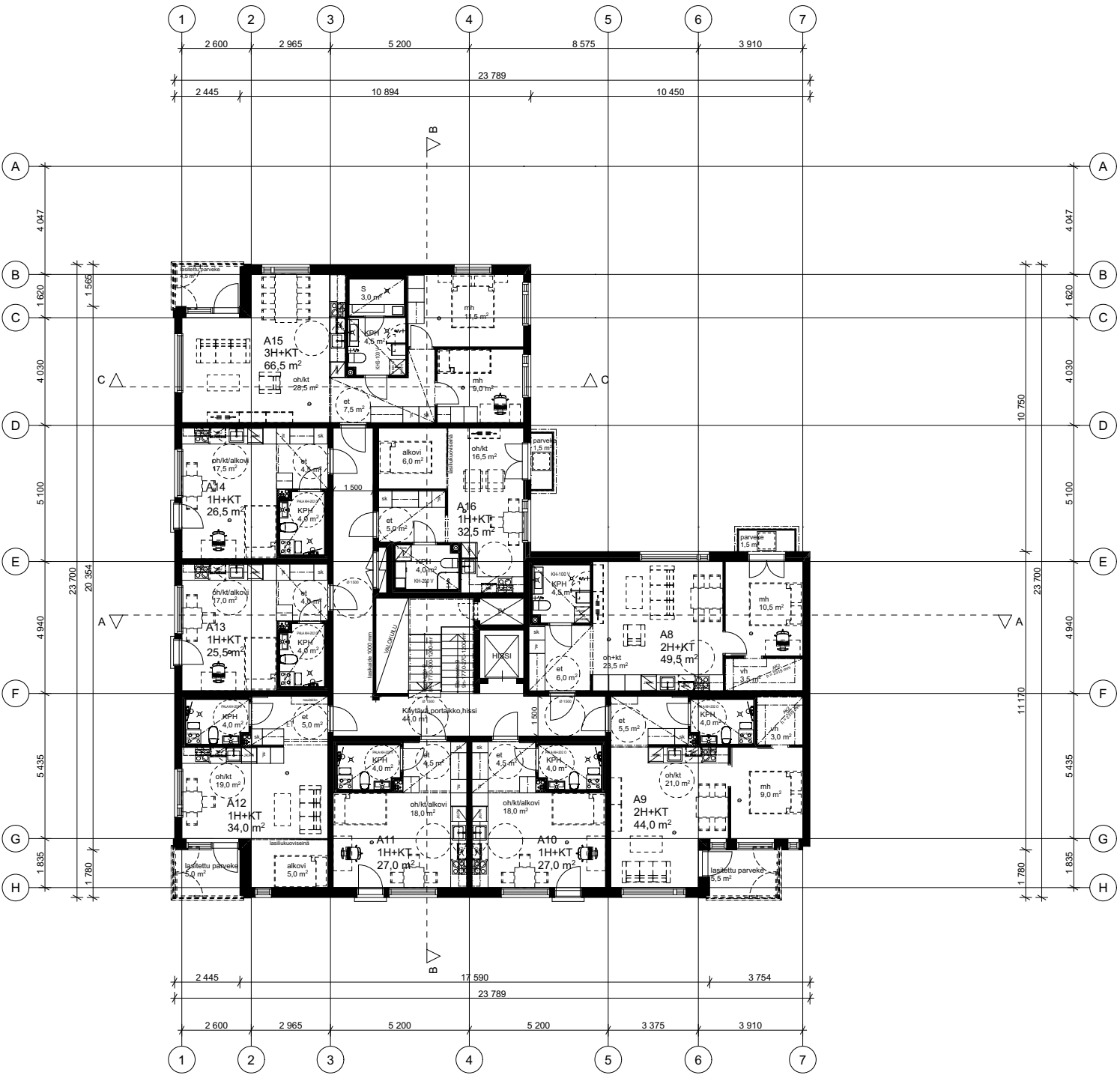


**ALUSTAVA**


Muutos	Korttel / Tila	Tontti / Rno	ETRS-GK25	N2000
Kaupunginosa / Kyla	18	121	Viikonpäivien merkinnä	
II Kaupunginosa			Piirustaja	
Rakennusmerkitse	UUJISRAKENNUS		Pääpiirustus	
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
	Linnankatu 31		Kellari kerros	1:100
	Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Piirustuksen ID	
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-01	
www.aaronrantala.com				
arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys 15.12.2021	Suunnitteluala ARK	Tiedoston nimi 4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln	



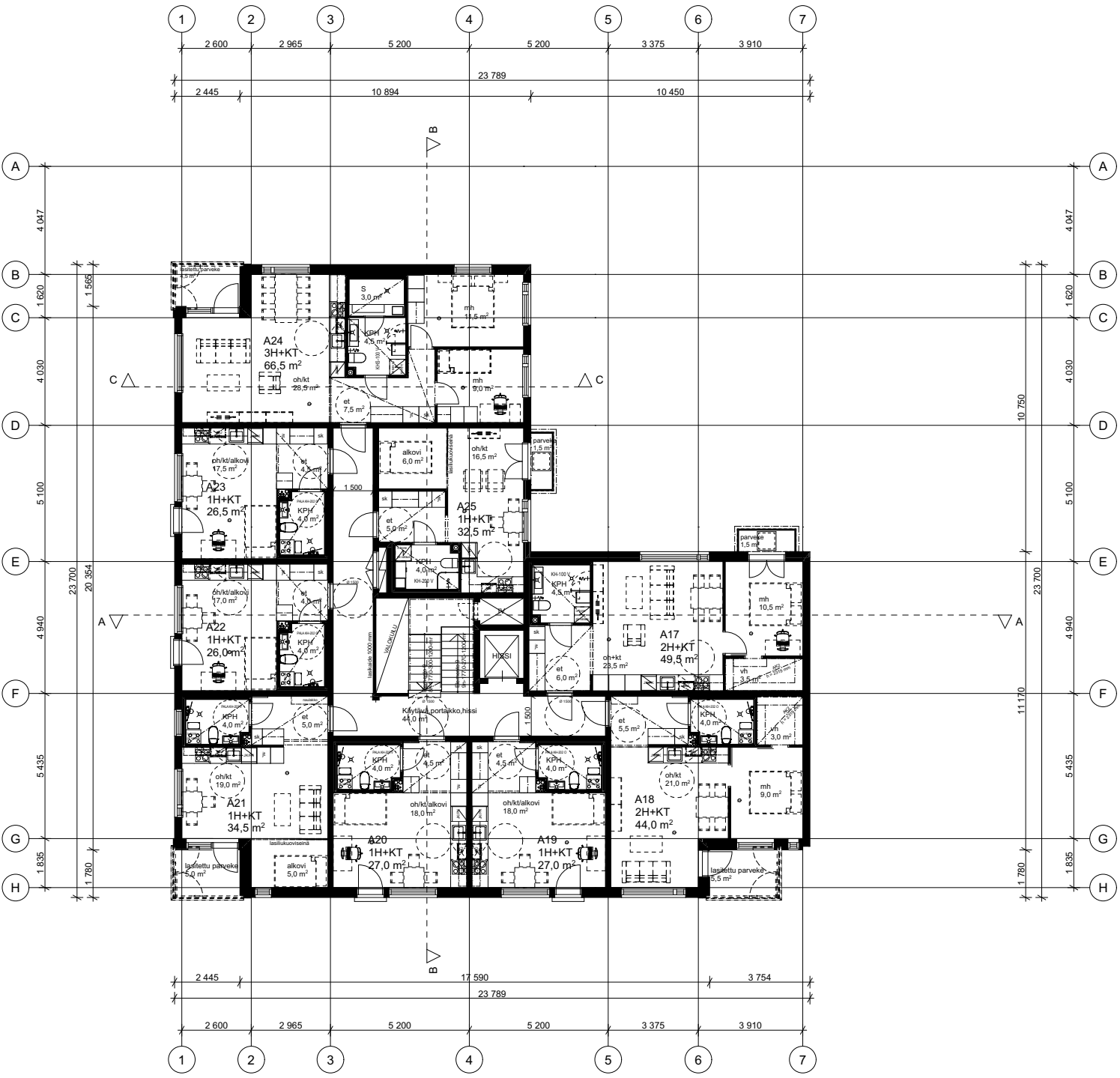
Liite 2, § 153: 564-2508 (Linnankatu 31), asemakaavaselostus hyväksyttäväksi 28.2.2022




**ALUSTAVA**

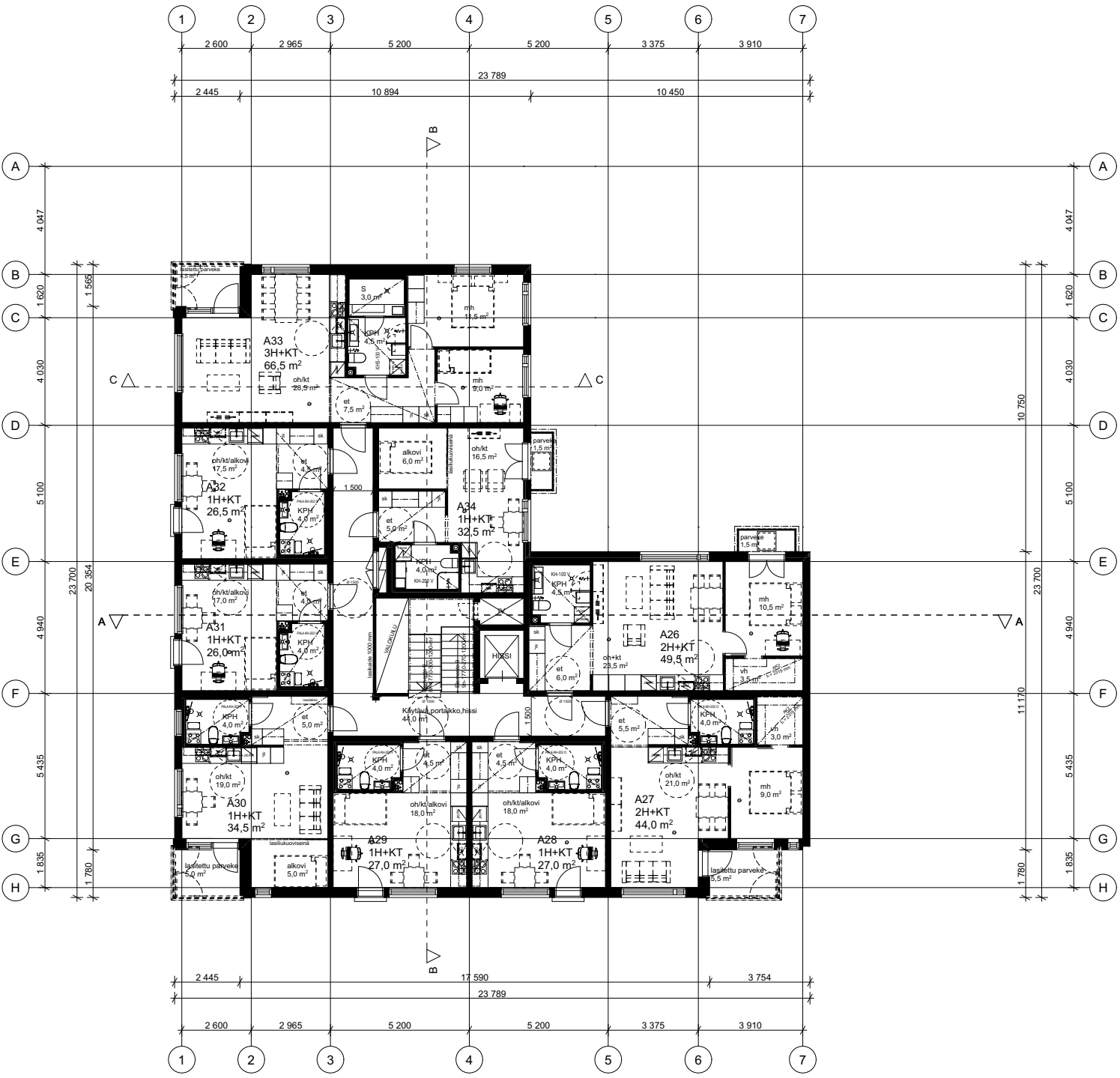
Muutos	Korttel / Tila		Tomit / Rno	ETRS-GK25	N2000
II Kaupunginosa	18		121	Viiteasiain määrittely	
Rakennusmerkitse	UUJISRAKENNUS		Piirustajat	PÄÄPIIRUSTUS	
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
	Linnankatu 31		2. kerros	1:100	
	90100 Oulu				
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Piirustuksen ID		
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-03		
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)					
 <b>ARK</b> OY	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi		
AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	15.12.2021	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln			






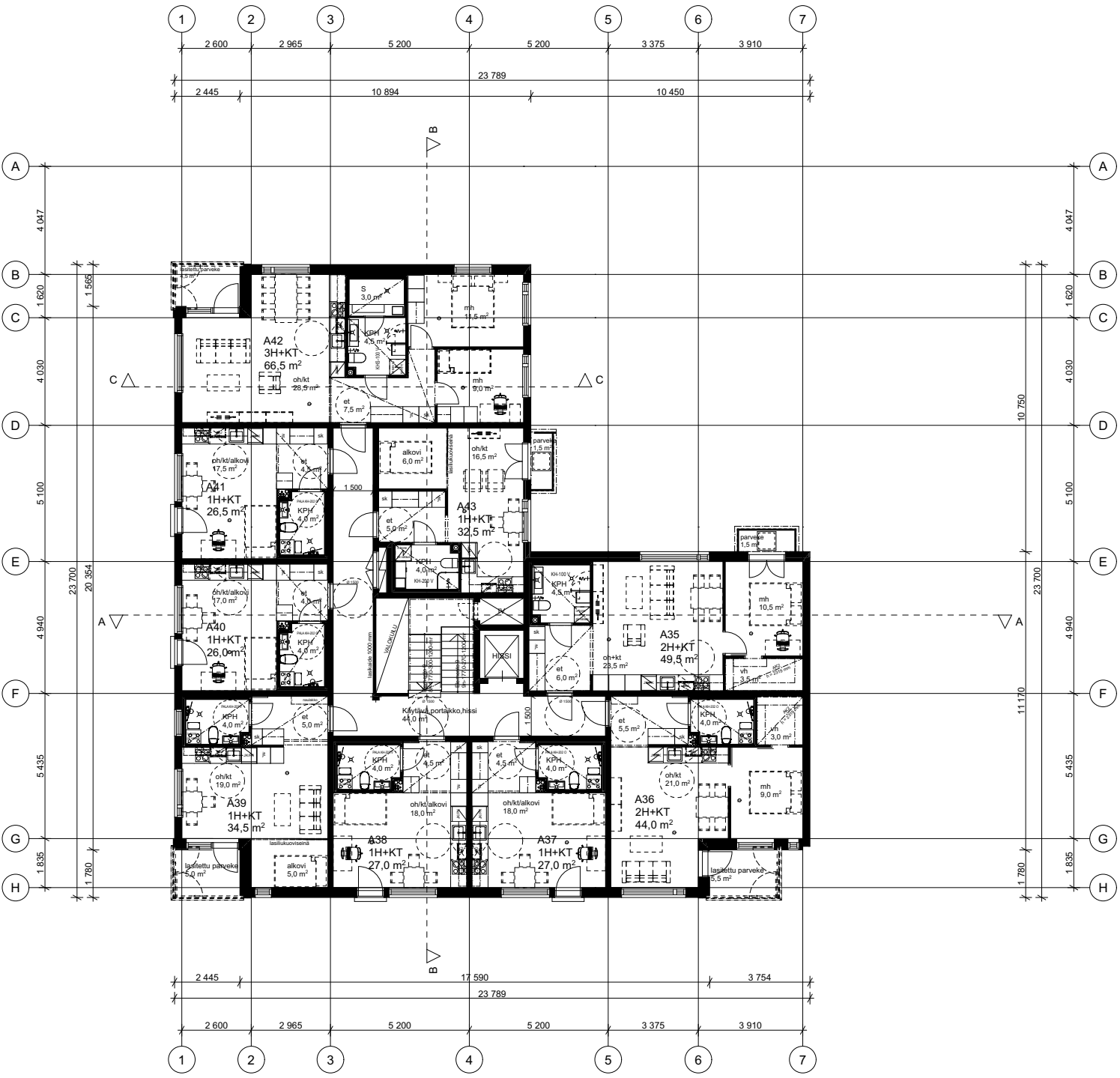
**ALUSTAVA**

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viiteasiainventointi
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Mittakaava
	Linnankatu 31		1:100
	90100 Oulu		
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Rakennuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-04
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	15.12.2021	ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln



**ALUSTAVA**

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Mittakaava
	Linnankatu 31		1:100
	90100 Oulu		
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Piirustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-05
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	15.12.2021	ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln



**ALUSTAVA**

Muutos	Kaupunginosa / Kyla		Kortteli / Tila		Tontti / Rno		ETRS-GK25	N2000
II Kaupunginosa	18		121				Viiteasiainventointi	
Rakennusohje	UUJISRAKENNUS		Päijätty		PÄÄPIIRUSTUS			
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Linnankatu 31		90100 Oulu		5. kerros	Mittakaava 1:100
Vastuullinen suunnittelija	Aaron Rantala		Pintaja-suunnittelija		Carita Rantala Proj-suunn.		Työnumero 103-4001	Perustuksen ID 4001 KK-06
	Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)							
	arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY		Päiväys 15.12.2021		Suunnitteluala		Tiedoston nimi	
	Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com				ARK		4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln	



**ALUSTAVA**

Muutos	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	ETRS-GK25	N2000
Kaupunginosa / Kyla	II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	UUDISRAKENNUS		Pääpiirustus	
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Piirustuksen sisältö	Mittakaava 1:100
Vastuullinen suunnittelija	Aaron Rantala	Pinntaja/luonnittelija	Carita Rantala Proj.suunn.	Työnumero 103-4001
	Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			Piirustuksen ID 4001 KK-07
			Suunnitteluala	Tiedoston nimi
			ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln
			Päiväys	
			15.12.2021	



Julkisivu etelään VÄRI



Julkisivu länteen VÄRI



Julkisivu pohjoiseen VÄRI



Julkisivu itään VÄRI



## KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite  
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö  
1041 KK- 01 Julkisivunäkymä koillisesta

Mittakaava

**SSA**  
Äyriie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite  
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä  
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila  
18

Tonnti / Rno  
121

Päiväys  
31.5.2021

Suunnittelija  
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero  
1041

**ARK**



## KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite  
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö  
1041 KK- 02 Julkisivunäkymä kaakosta

Mittakaava

Rakennuskohteen osoite  
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä  
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila  
18

Tontti / Rno  
121

Päiväys  
31.5.2021

Suunnittelija  
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero  
1041

ARK





## KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK- 03 Julkisivunäkymä lännestä	Mittakaava
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Tonnti / Rno 121
<b>SSA</b> Äyriite 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	Projekti- ja piirustusnumero 1041	<b>ARK</b>





## KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite  
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö  
1041 KK- 04 Julkisivunäkymä sisäpihalle

Mittakaava

**SSA**  
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite  
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä  
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila  
18

Tontti / Rno  
121

Päiväys  
31.5.2021

Suunnittelija  
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero  
1041

ARK

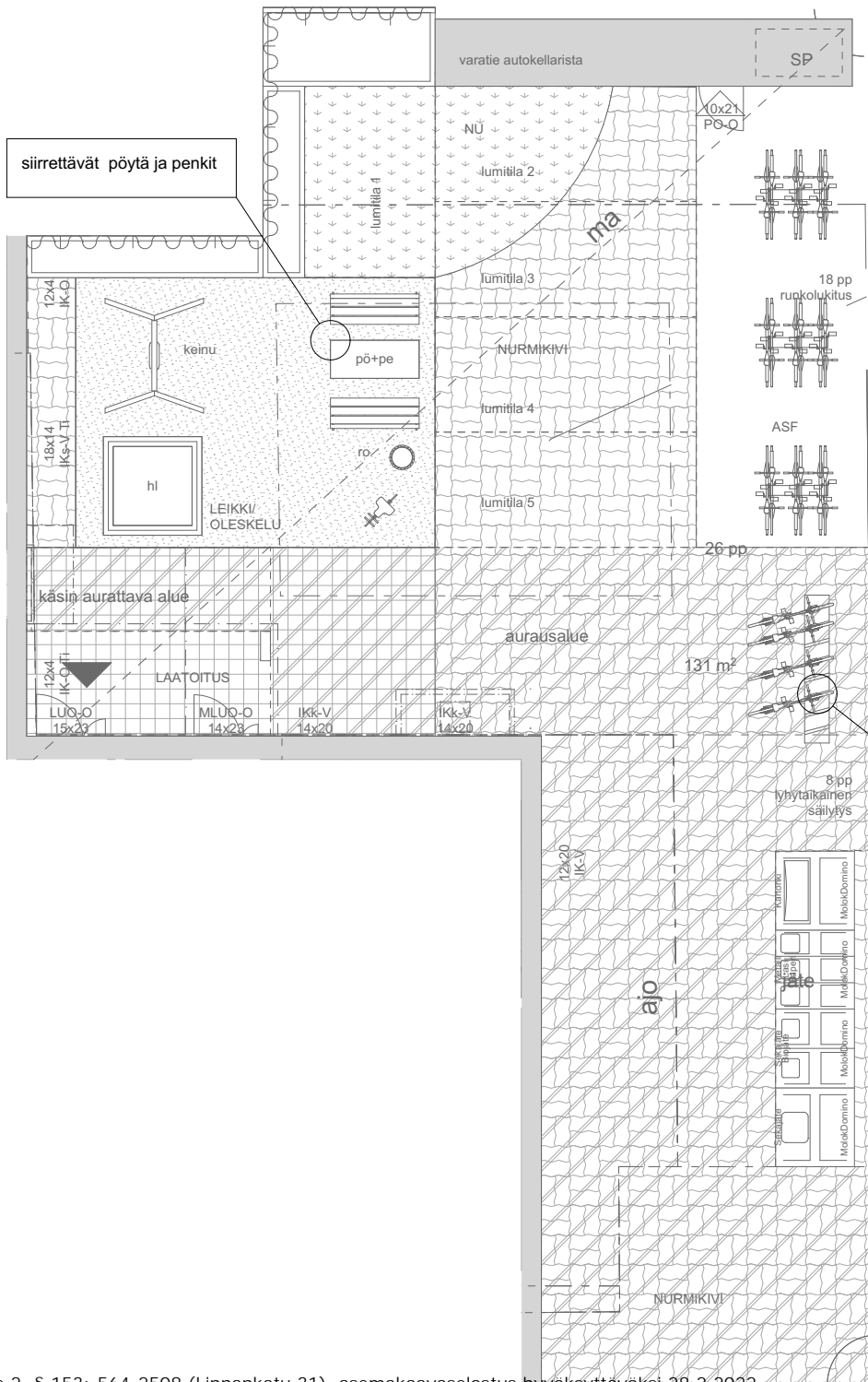


## KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK- 05 Julkisivunäkymä kattoterassit	Mittakaava
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Tontti / Rno 121
<b>SSA</b> Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	Projekti- ja piirustusnumero 1041	ARK





Aurattavan alueen pinta-ala yht. **131** <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

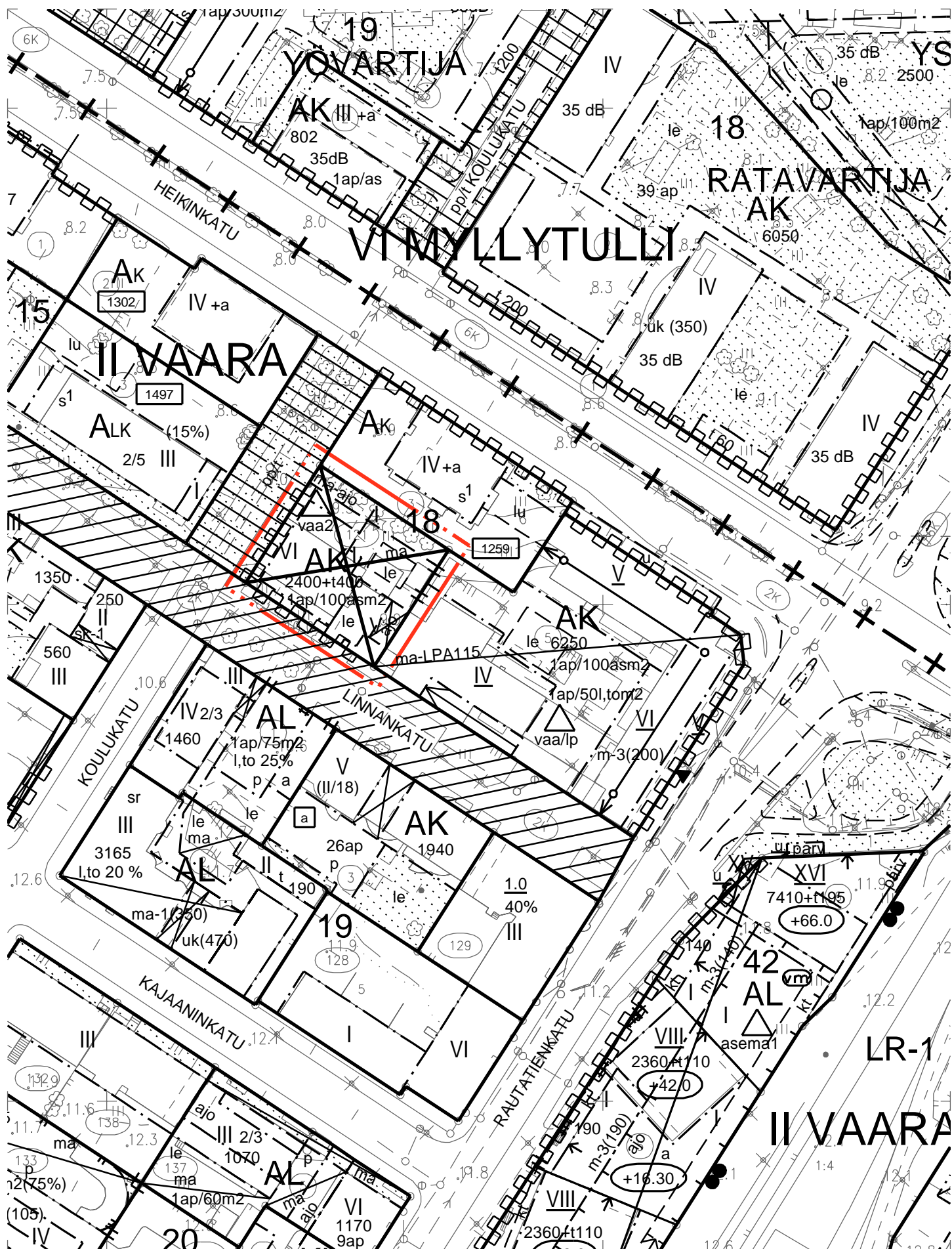
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA		TILAVUUSTASE (= lumitilatav - lumikasojen kpsiteetti)
						Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	
Lumitila 1	3,88	2,65	1,0	10,3	2,8	-	-	0,05
Lumitila 2	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 4	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 5	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				<b>59,7</b>	<b>15,8</b>			

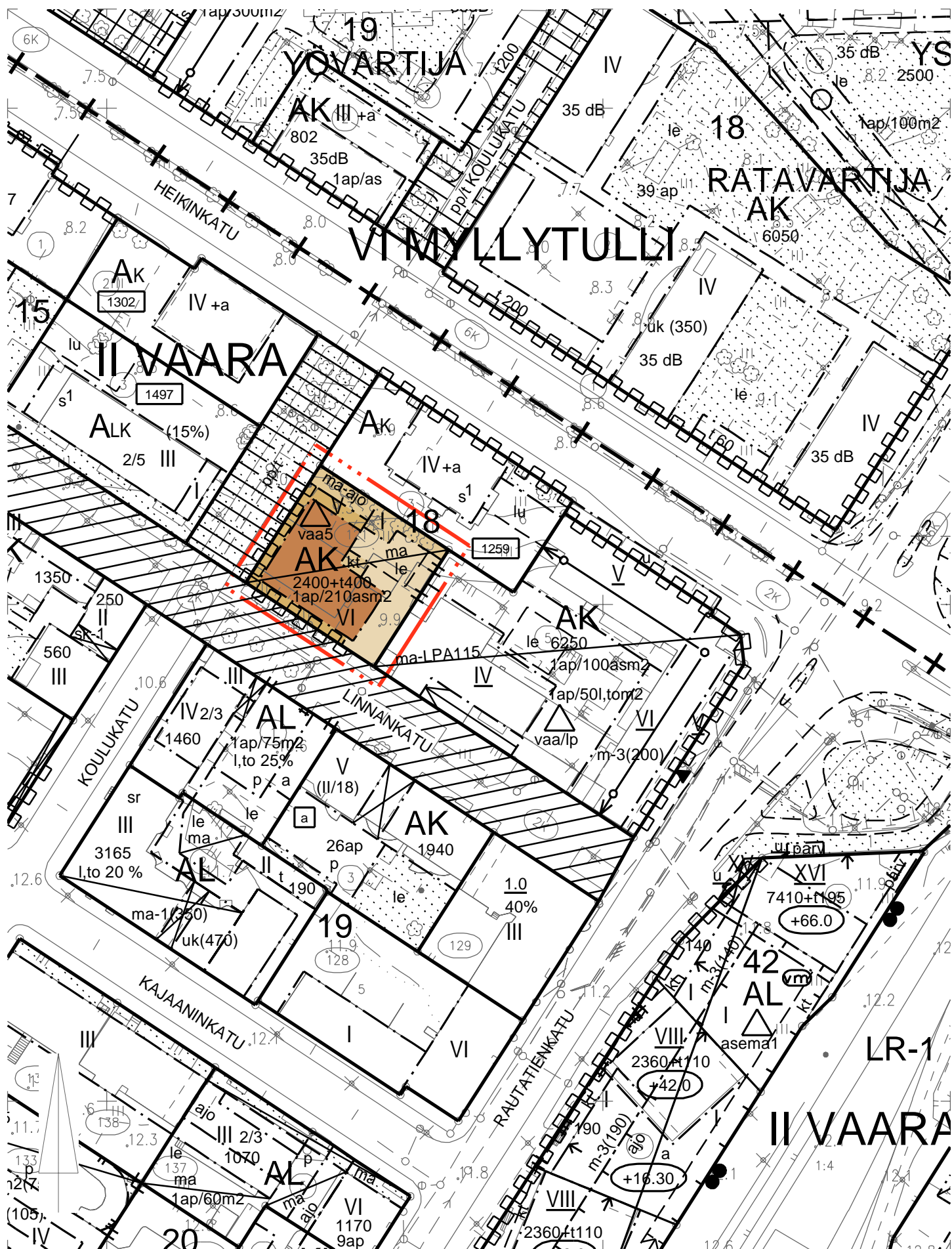
Lyhytaikaisen säilytyksen polkupyöräteline ja polkupyörät siirretään kellarivarastoon talvikaudeksi aurauksen mahdollistamiseksi.










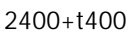



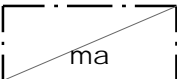
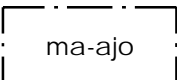
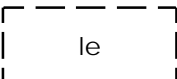

KAAVASUUNNITTELU

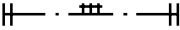

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK-06 LIITE 1 Lumenkeräyslaskelma	Mittakaava 1:100
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Tontti / Rno 121
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	Projektin ja piirustusnumero 1041	ARK





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-1		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
120		Maanalainen tila.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- 163-3 1ap/210 as m2 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 200-320  vaa5
- vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väriiltään ja materiaailtaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.
- Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
- Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.
- Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
- Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.
- Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittäväillä istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.
- Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.
- Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:  
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.  
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.
- Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollista talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnöksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
- Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.





Päivämäärä  
15.03.2022

#### VALITUSOSOITUS § 153

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

**Valitusaika 22.3. – 21.4.2022**

**Kuulutetaan voimaan 25.4.2022.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **21.3.2022**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

#### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841  
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

#### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

**Päivämäärä**  
15.03.2022

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki  
Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu  
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi  
Faksinumero: (08) 557 2018  
Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.